



Ginderdoor 37

MARIAHOUT

Vraagprijs: € 1.400.000 k.k.

Kortmann Vastgoed & Makelaardij

040 240 54 34

Info@kortmann-makelaardij.nl

<https://www.kortmann-adviesgroep.nl>

**Kort
mann**
Vastgoed &
Makelaardij

Kenmerken



Woonoppervlakte

456 m²

Perceeloppervlakte

2917 m²

Aantal kamers

6 kamers

Aantal slaapkamers

3 slaapkamers

Bouwjaar

Dateert voor 1832

Energielabel

A+++





Omschrijving

Unieke langgevelboerderij (vóór 1832) op 2.917 m² eigen grond, met high-end afwerking, twee extra kamers, praktijk-/werkruimte en schitterend uitzicht over de landerijen

Stel je voor: wonen in een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij die dateert van vóór 1832, waarvan de exacte ouderdom niet bekend is. Tussen januari 2017 en mei 2021 is de woning volledig gerestaureerd – met behoud van het karakter, maar voorzien van een moderne ziel. In de jaren daarna zijn ook de tuin en de oprit grondig aangepakt. Zodra je de lange oprit oprijdt, zie je het al: hier komen historie, luxe en duurzaamheid samen. Achter de robuuste gevel schuilt een woning die is ontworpen met oog voor detail, vakmanschap en comfort. De authentieke houten spanten, de indrukwekkende zichtlijnen, de hoogwaardige materialen en het lijnenspel van de keuken: elke ruimte ademt sfeer én kwaliteit. En dan het uitzicht. Aan de achterzijde van het perceel ligt een weids, groen decor dat elke dag anders kleurt. Hier zit je in alle privacy, zonder burens in het zicht, met enkel het gezang van vogels als achtergrondmuziek. Deze woning biedt ruimte aan wonen, werken, ontspannen en ontvangen. Dankzij de twee extra kamers bij de entree (momenteel in gebruik als media- en studeerkamer) is dit object ook uitermate geschikt voor een beroep aan huis of als extra zitruimte. Of wat dacht je van een B&B? Met een luxe master bedroom inclusief badkamer en suite, nog twee fijne slaapkamers, een tweede badkamer en verschillende praktische ruimtes, liggen de mogelijkheden hier voor het oprapen.

De buurt

Ginderdoor is een rustige, landelijke straat aan de rand van Mariahout – een gemoedelijk dorp in de gemeente Laarbeek. Je woont hier in het buitengebied, maar met het dorpshart op fietsafstand en Eindhoven op slechts 20 autominuten. De omgeving wordt gekenmerkt door bos, weides en agrarische percelen. Wandelaars en fietsers weten het gebied te waarderen om zijn stilte en natuur. Hier kom je thuis in rust, met alle basisvoorzieningen binnen

handbereik.

Begane grond

De lange entreehal laat meteen zien waar deze woning voor staat: karakter, ruimte en stijl. De originele eikenhouten gebinten zijn grotendeels authentiek en zichtbaar gelaten; slechts een klein deel is gerestaureerd en waar nodig versterkt met beton en staal. De benedenverdieping is voorzien van een volledig betonnen vloer met vloerverwarming én -koeling in alle ruimtes. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle mediakamer met drie ramen (twee in de voorgevel en één aan de zijkant), waardoor de ruimte baadt in het licht – perfect als ontspanningsruimte of praktijk aan huis. Aangrenzend ligt een tweede kamer, momenteel in gebruik als studeerkamer. Beide kamers zijn stijlvol afgewerkt. Bij de entree bevindt zich een ruime garderobe met volop plek voor jassen, schoenen en accessoires, voorzien van een aanrechtblad met wasbak en veel opbergruimte. Daarnaast is er nog een extra berging met ingebouwde kasten, eveneens uitgerust met een aanrechtblad en wasbak – ideaal als praktische bijruimte.

Verderop in de hal vind je de trap naar boven, een royale bijkeuken en een technische ruimte. De centrale living ligt aan de achterzijde van de woning en vormt het kloppend hart van het huis: riant, open en met prachtig uitzicht naar buiten. Ook hier maken de houten gebinten indruk. De zithoek met tv en haard loopt naadloos over in het eetgedeelte en de open keuken.

En die keuken is een echte eyecatcher. Het greeploze maatwerk reikt van vloer tot nok, met strakke fronten en een robuust kookeiland als middelpunt. Het marmeren werkblad met fraaie nerftekening is voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een Quooker, een combi-stoomoven, een conventionele oven, een vaatwasser en een koel- en vrieskast – alle van topmerken. Via de riante schuifpui stap je zo het terras op met uitzicht over de landerijen. Verder vind je op de begane grond nog een authentieke kelderruimte bij de entree, evenals een charmante opkamer erboven.

Vervolg

Bovenverdieping

De verdieping is bereikbaar via een robuuste, donkergrijze trap, die perfect aansluit bij de moderne stijl van het huis. De bovenverdieping strekt zich uit van de voorzijde van het huis tot aan de achterzijde van de woonkamer. De keukenruimte is volledig open tot aan de nok (circa 7 meter hoog), wat zorgt voor een bijzondere ruimtelijke beleving.

De master bedroom ligt aan de achterzijde en is royaal opgezet, met ruimte voor een bed, zithoek, kastenwand en een aparte inloopkamer. Vanuit het bed heb je uitzicht op de houten kap boven de keuken, die met een elektrisch screen volledig kan worden verduisterd. Aangrenzend ligt een luxe badkamer met dubbele inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel met maatwerkverlichting – allemaal in dezelfde moderne, strakke stijl. Het toilet bevindt zich apart op de verdieping, in een fraai contrasterend kleurenschema.

Verder zijn er nog twee ruime kinderkamers, elk met een eigen indeling, vaste kasten en dakraam. De tweede badkamer is eveneens royaal en voorzien van inloopdouche en een dubbel wastafelmeubel. De gietvloeren op de badkamers en het toilet zorgen voor een strakke afwerking, al is hier geen vloerverwarming aanwezig.

Buitenruimte

De tuin is een gigantische oase van rust. Direct achter de woning ligt een groot terras met zithoek en ruimte voor een royale lounge, grenzend aan het gazon en met vrij uitzicht over de aangrenzende weilanden. Daarachter ligt een natuurgebied, waardoor het uitzicht blijvend groen is. Aan de zijkant van het huis loopt een pad naar de oprit en de garage aan de voorzijde. Hier is plek voor meerdere auto's, een speelveld, moestuin of kleinvee. Achter in de tuin, uit het zicht, bevindt zich bovendien een ruime opslagplek – ideaal voor het netjes en praktisch opbergen van tuinmeubels, gereedschap of andere spullen. De automatische beregening van de tuin – met sproeiers en druppelslangen – is handmatig én via een app te

bedienen.

Bijzonderheden

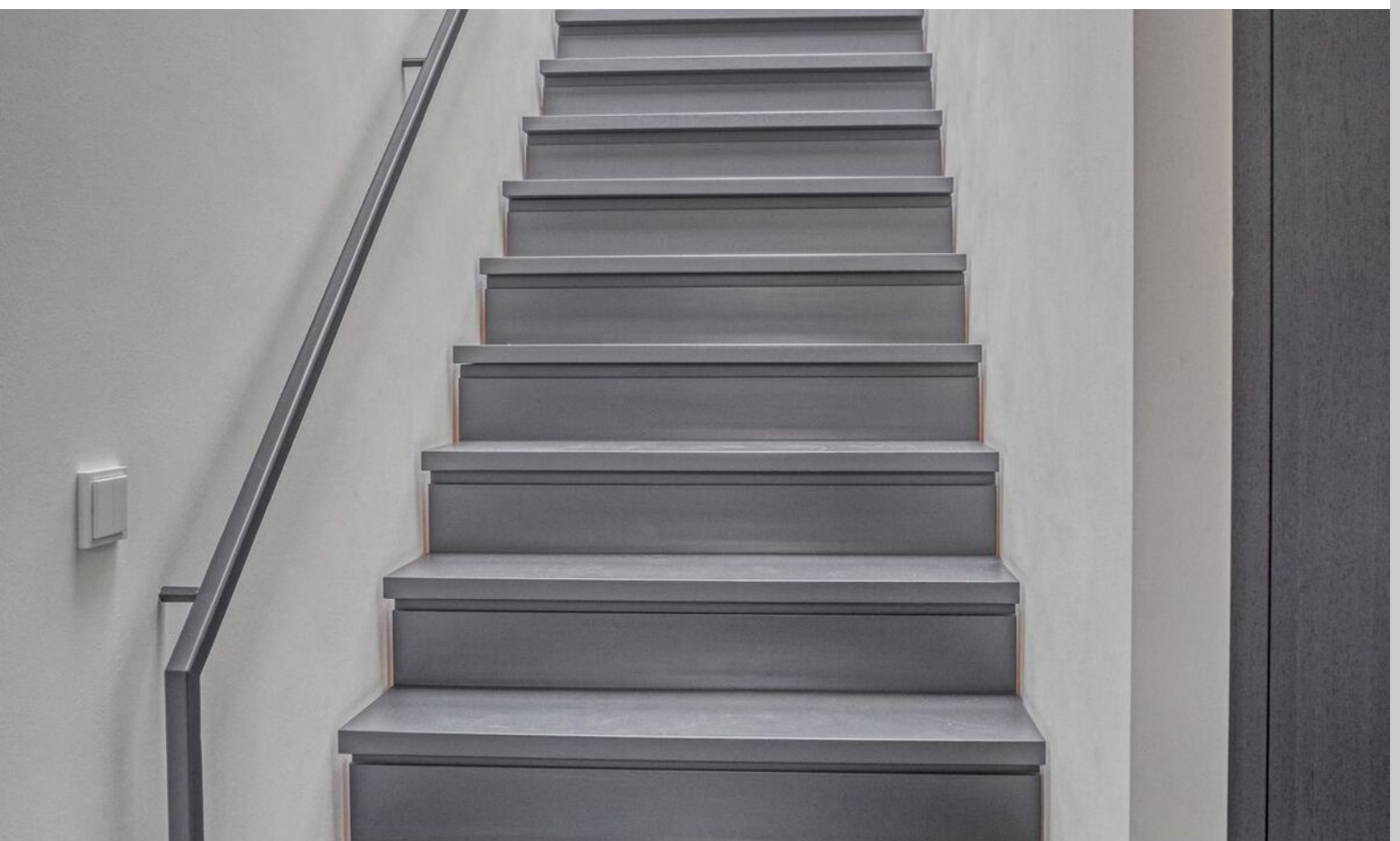
- Prachtige en unieke langgevelboerderij uit vóór 1832
- Volledig gerestaureerd in de periode januari 2017 t/m mei 2021; originele gebinten en gevels grotendeels behouden
- Stijlvolle combinatie van modern comfort en authentiek vakwerk
- Volledig gasloze en energieneutrale woning, voorzien van: 4 lucht-water warmtepompen (2 voor vloer-verwarming/-koeling, 2 voor warm water), 48 zonnepanelen, topisolatie en gebalanceerde ventilatie (géén WTW-systeem)
- Energielabel A+++ (dus rentekorting mogelijk op uw hypotheek)
- Luxe keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
- 3 slaapkamers, 2 badkamers
- Twee extra kamers (geschikt als mediakamer, studeerkamer, zitruimte of praktijk-/werkruimte)
- Ruime garderobe, aparte berging en bijkeuken
- Royale oprit en garage
- Mogelijkheid tot het vergunningsvrij bijbouwen van ca. 90 m² aan loods/schuur + een extra open carport
- De prachtig aangelegde tuin is voorzien van automatische beregening welke zowel manueel als via een app te bedienen is (sproeiers + druppelslangen)
- Woonoppervlakte: ca. 456 m²
- Perceeloppervlakte: ca. 2.917 m²
- Landelijk wonen met Eindhoven op 20 minuten afstand

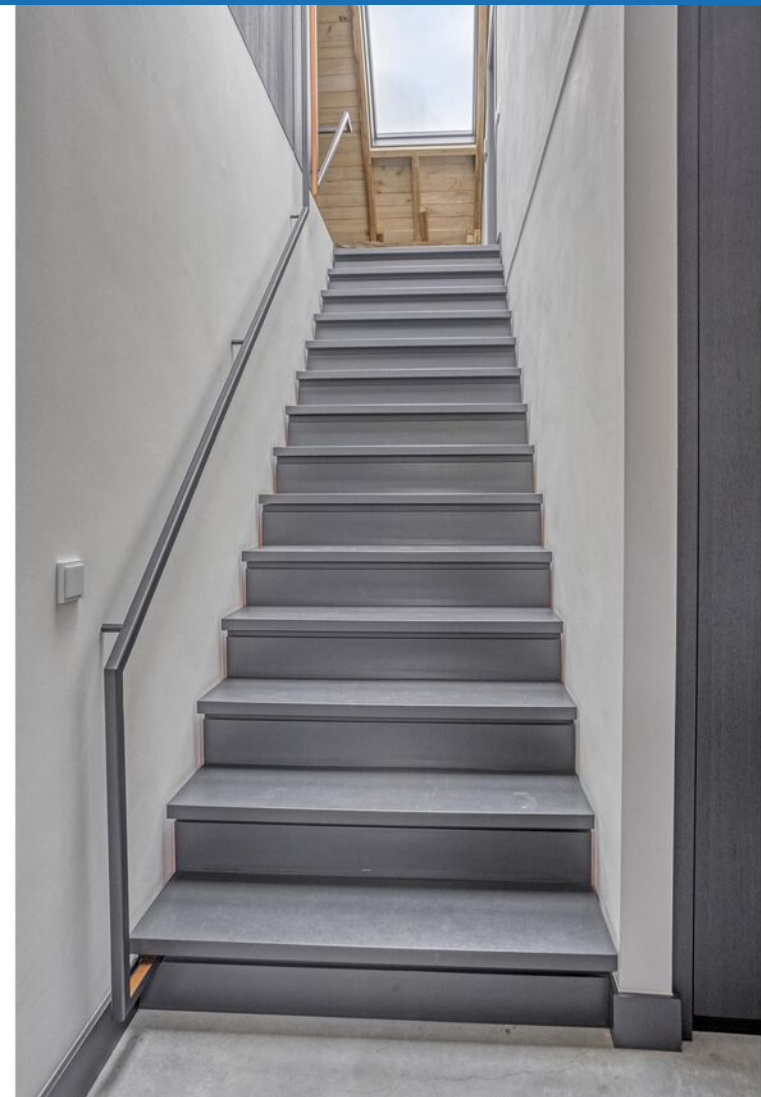
Afsluiting

Laat je verrassen door de combinatie van rust, ruimte en raffinement. Ginderdoor 37 is niet zomaar een woning – het is een totaalbeleving. Een plek waar je in alle comfort kunt wonen, werken en ontspannen, met een ongeëvenaarde kwaliteit van afwerking en een sfeer die je moet ervaren om te geloven. Ben jij klaar voor de volgende stap in wooncomfort? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Je bent van harte welkom!

Foto's





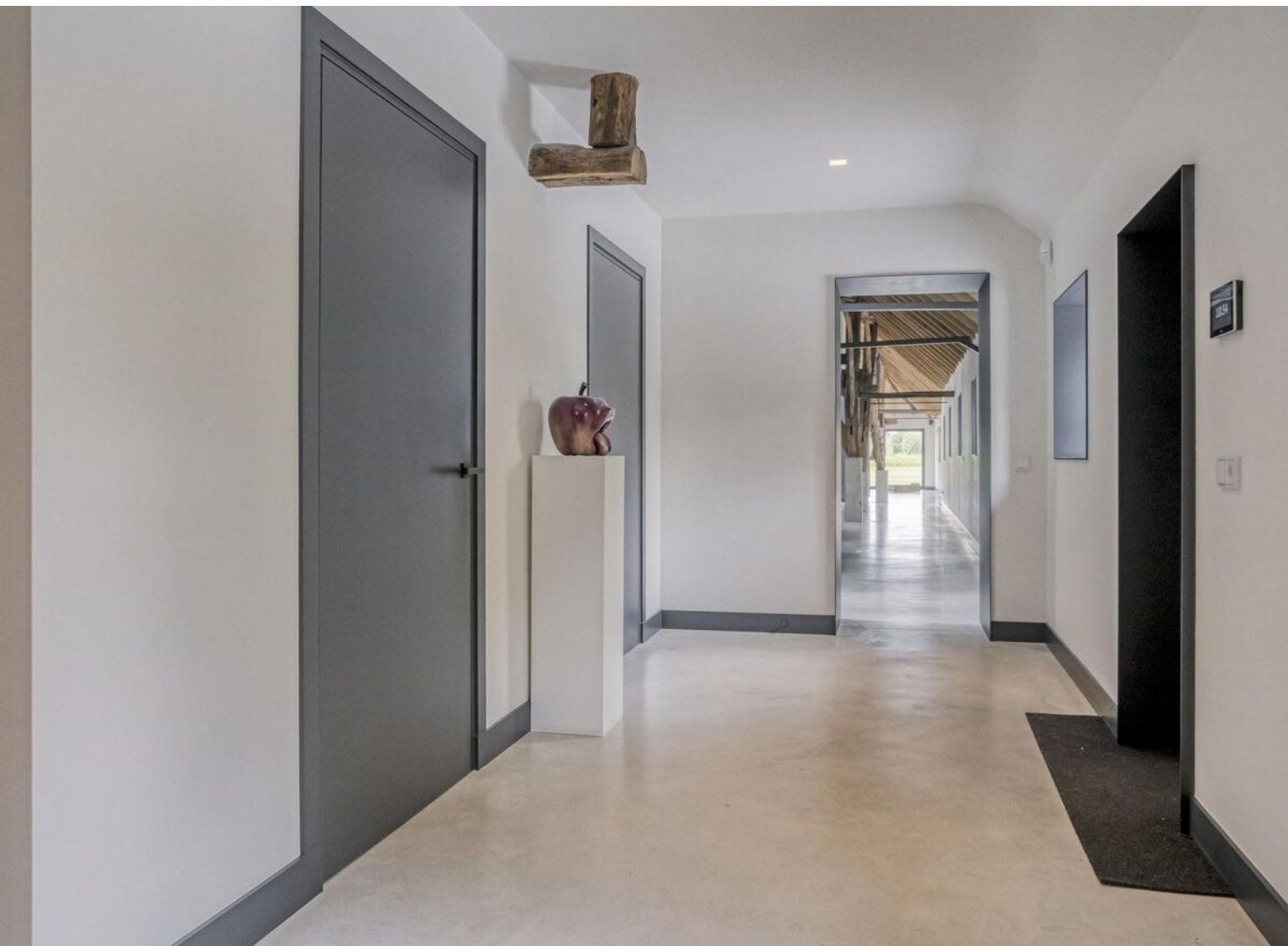


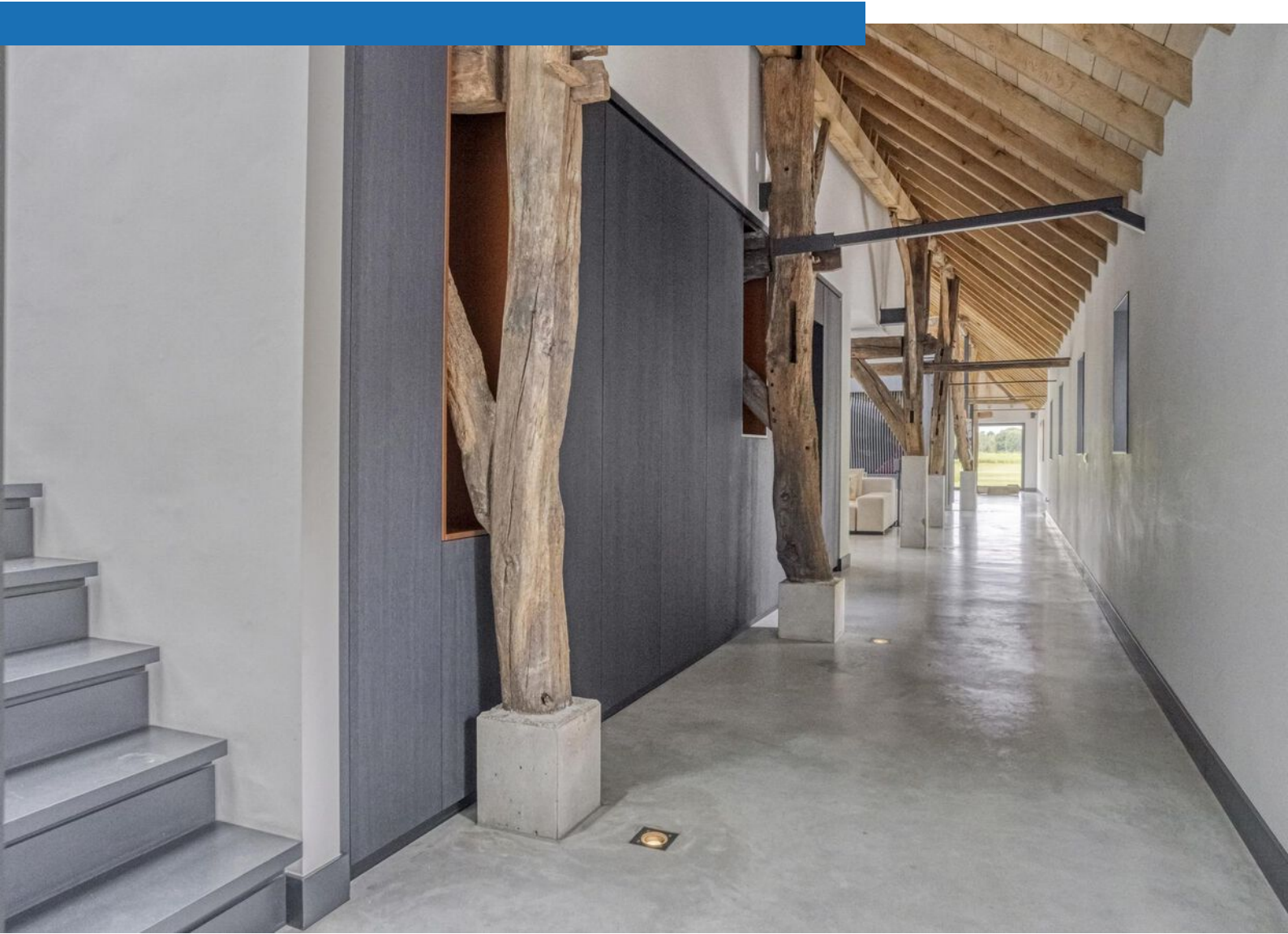




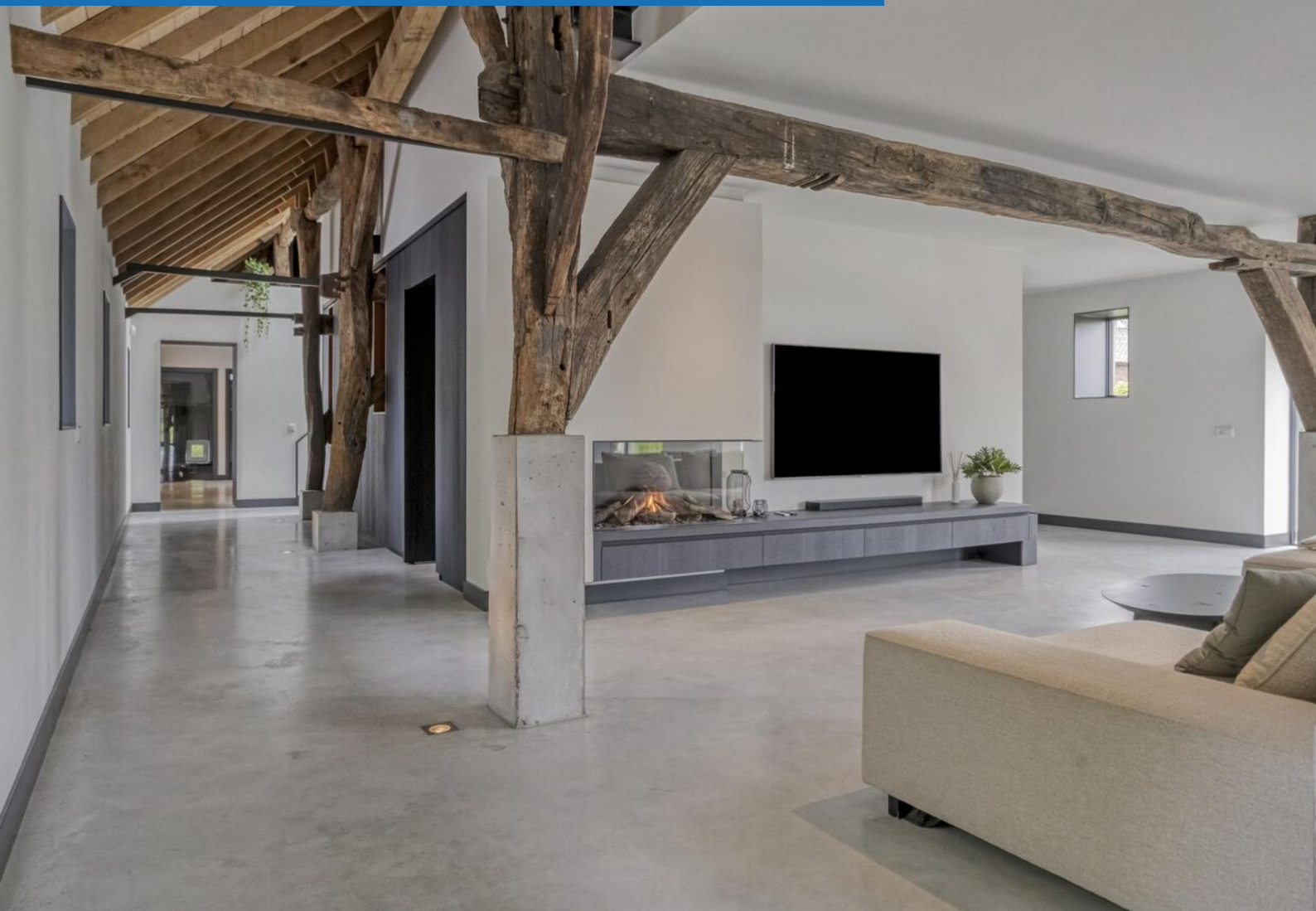












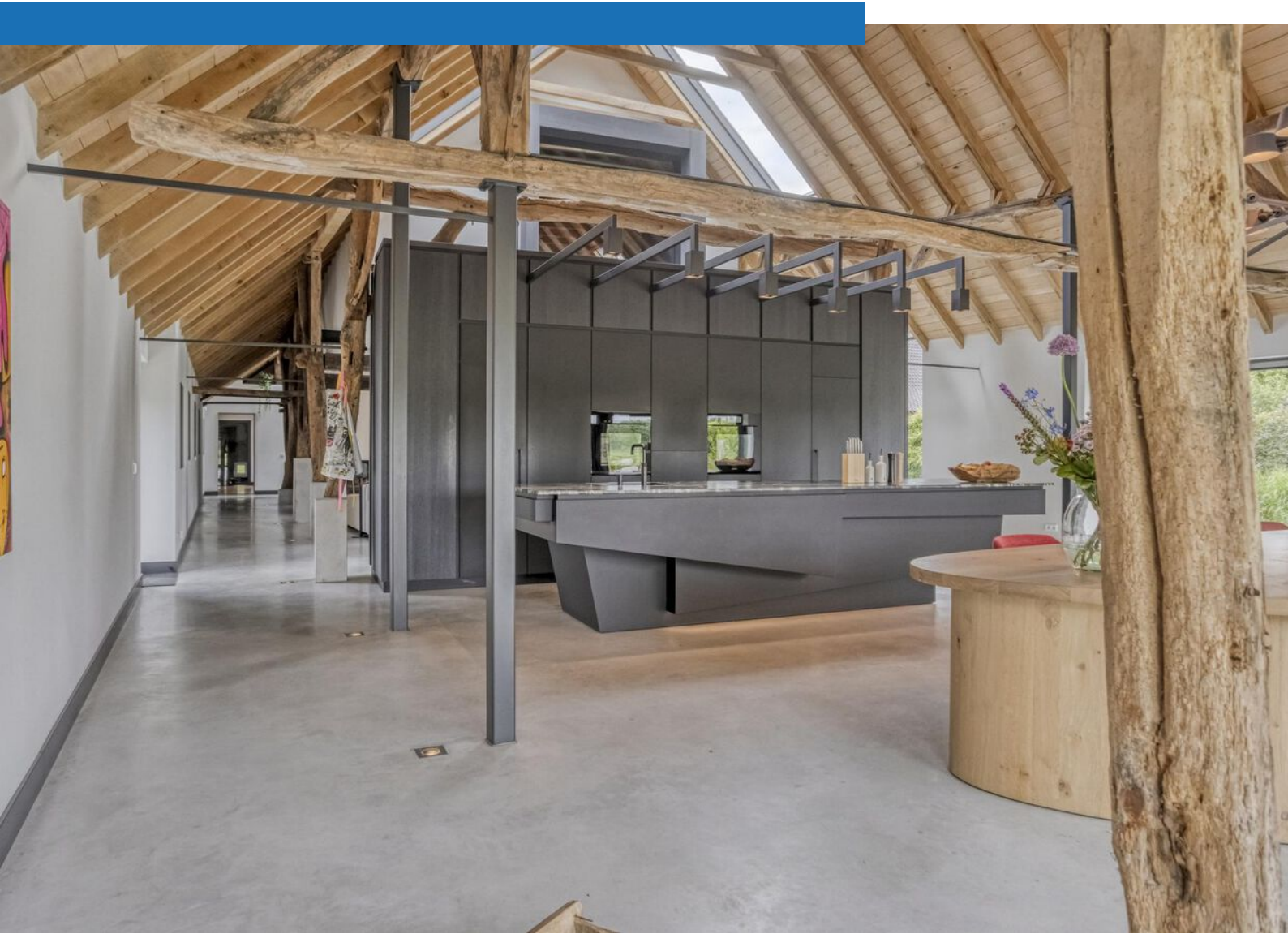








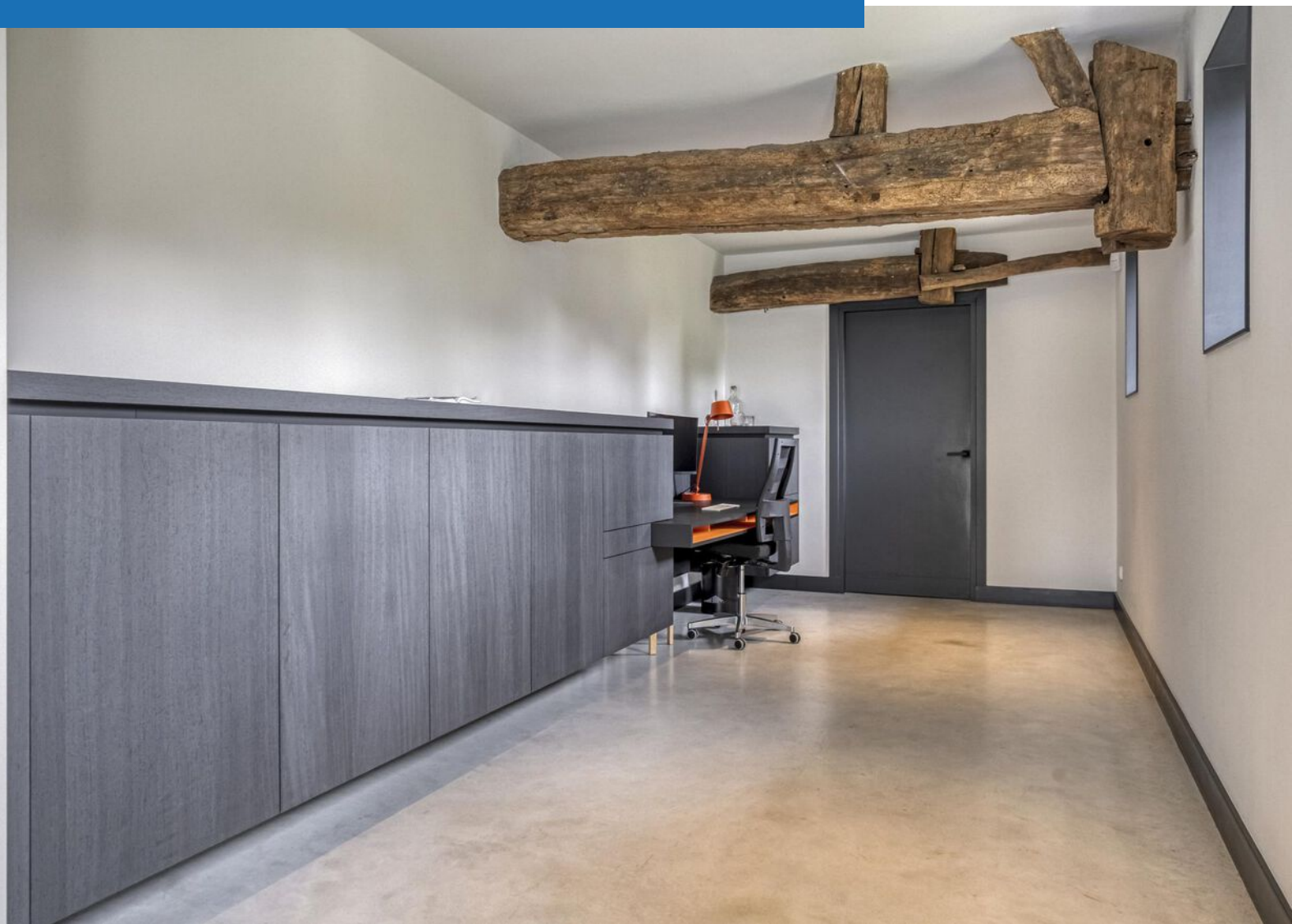




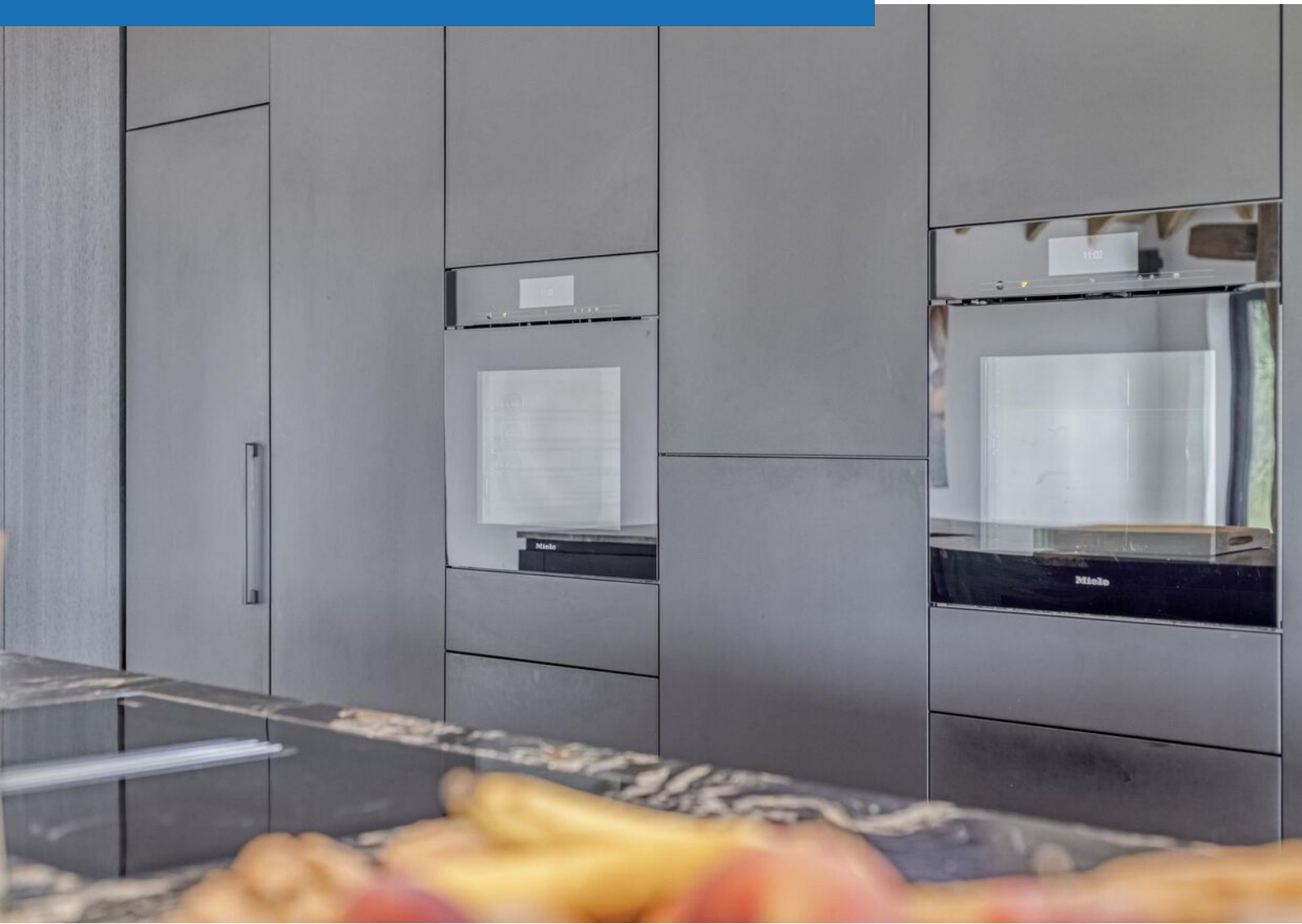




















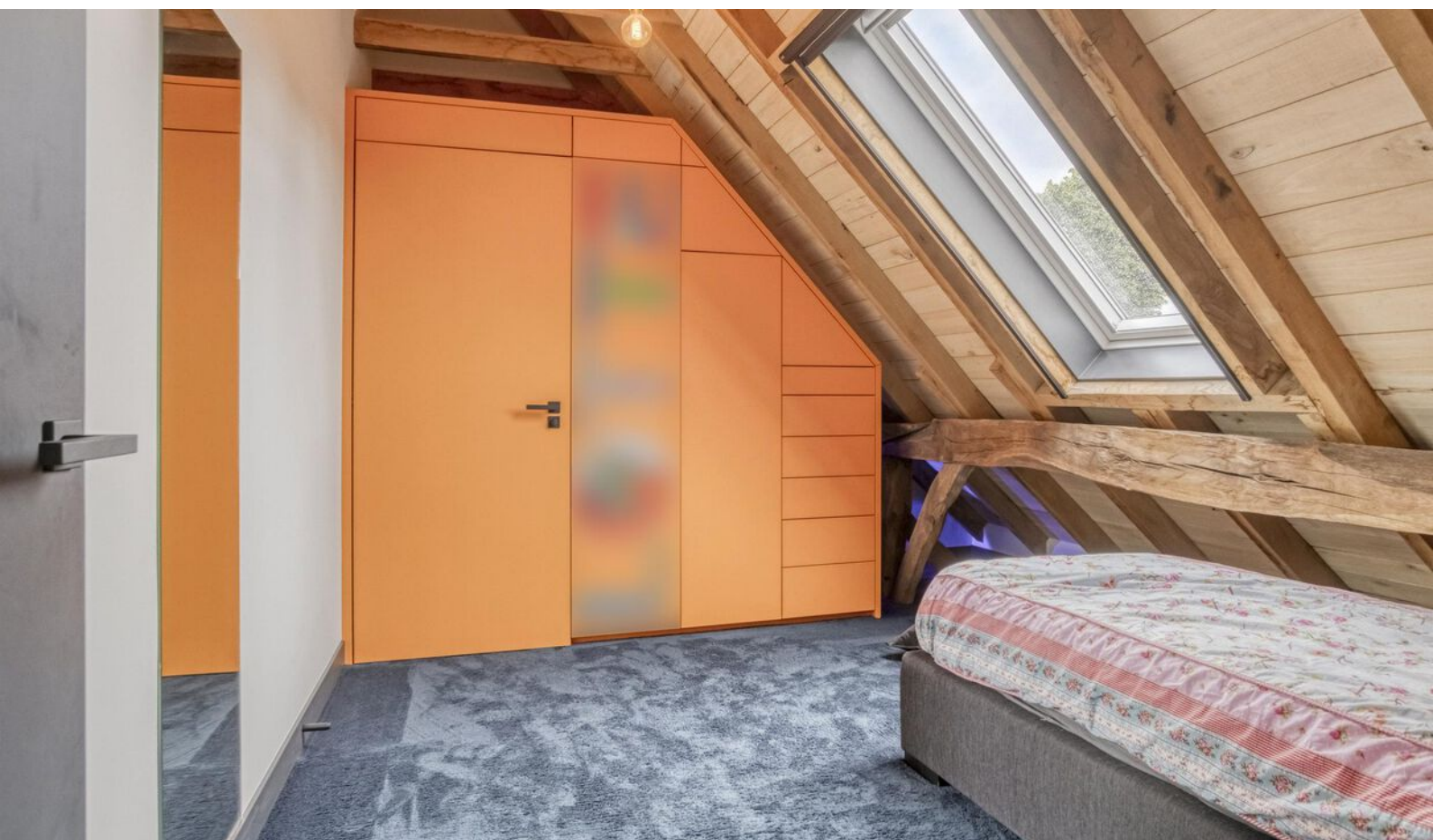
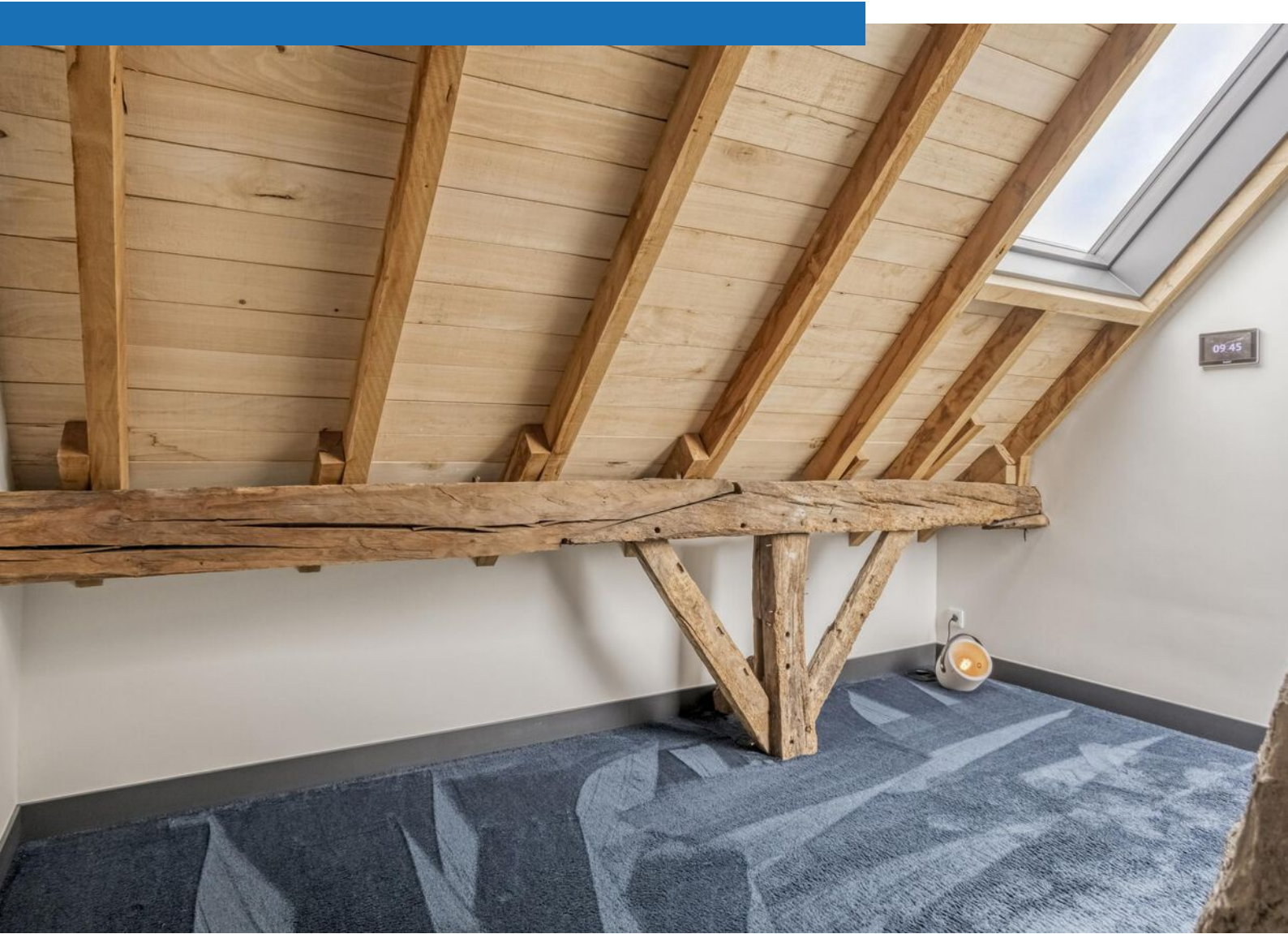




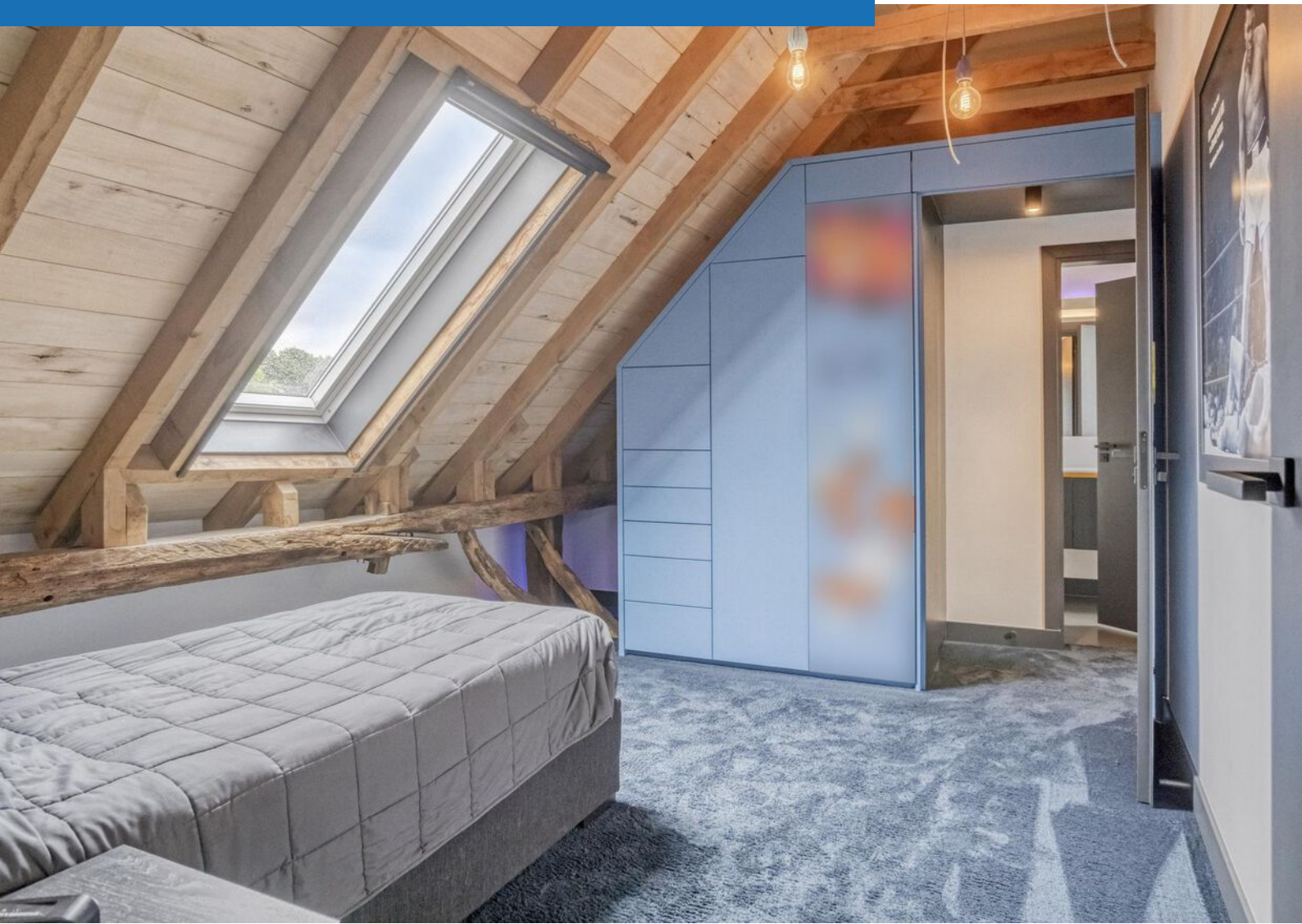








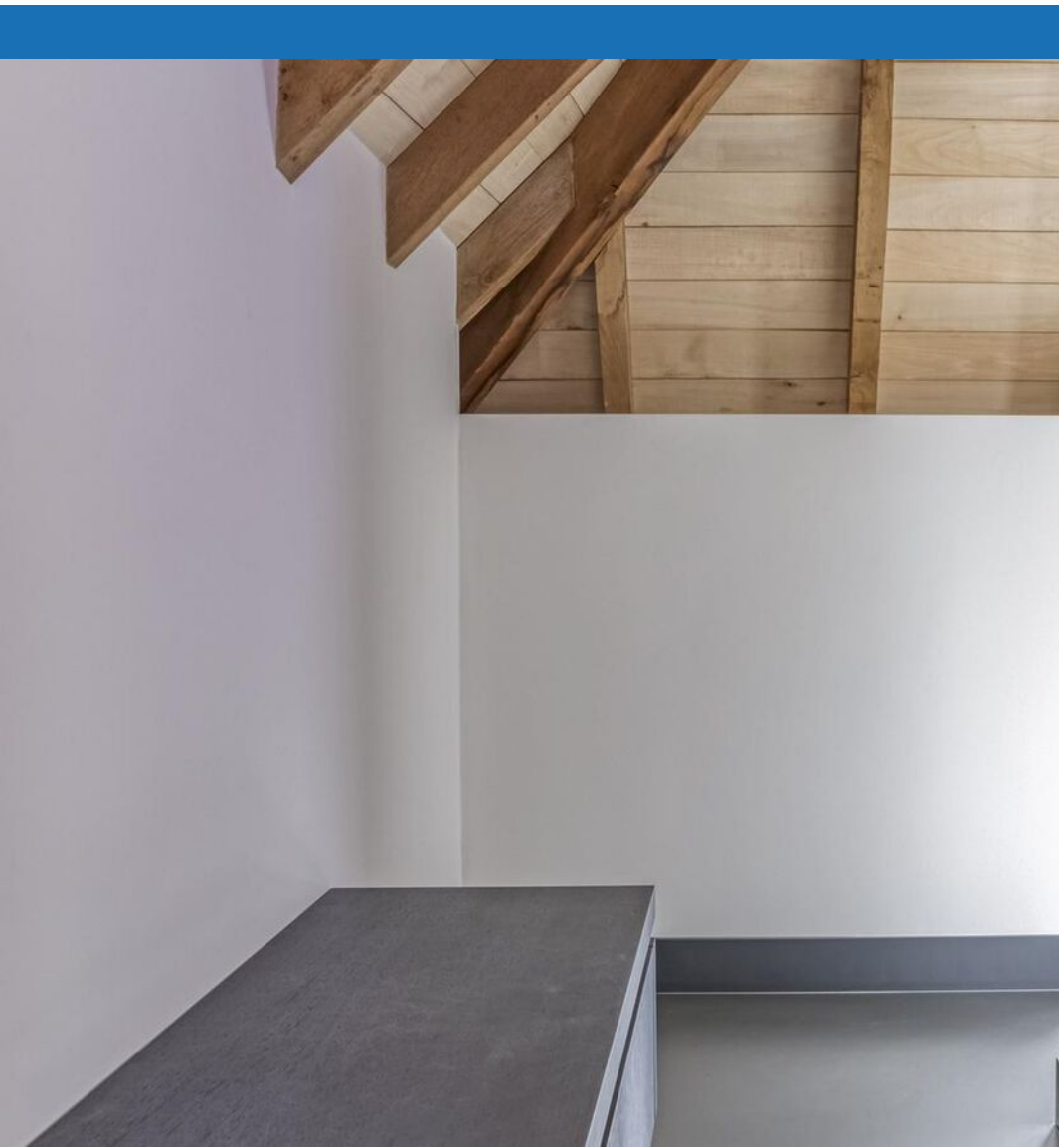








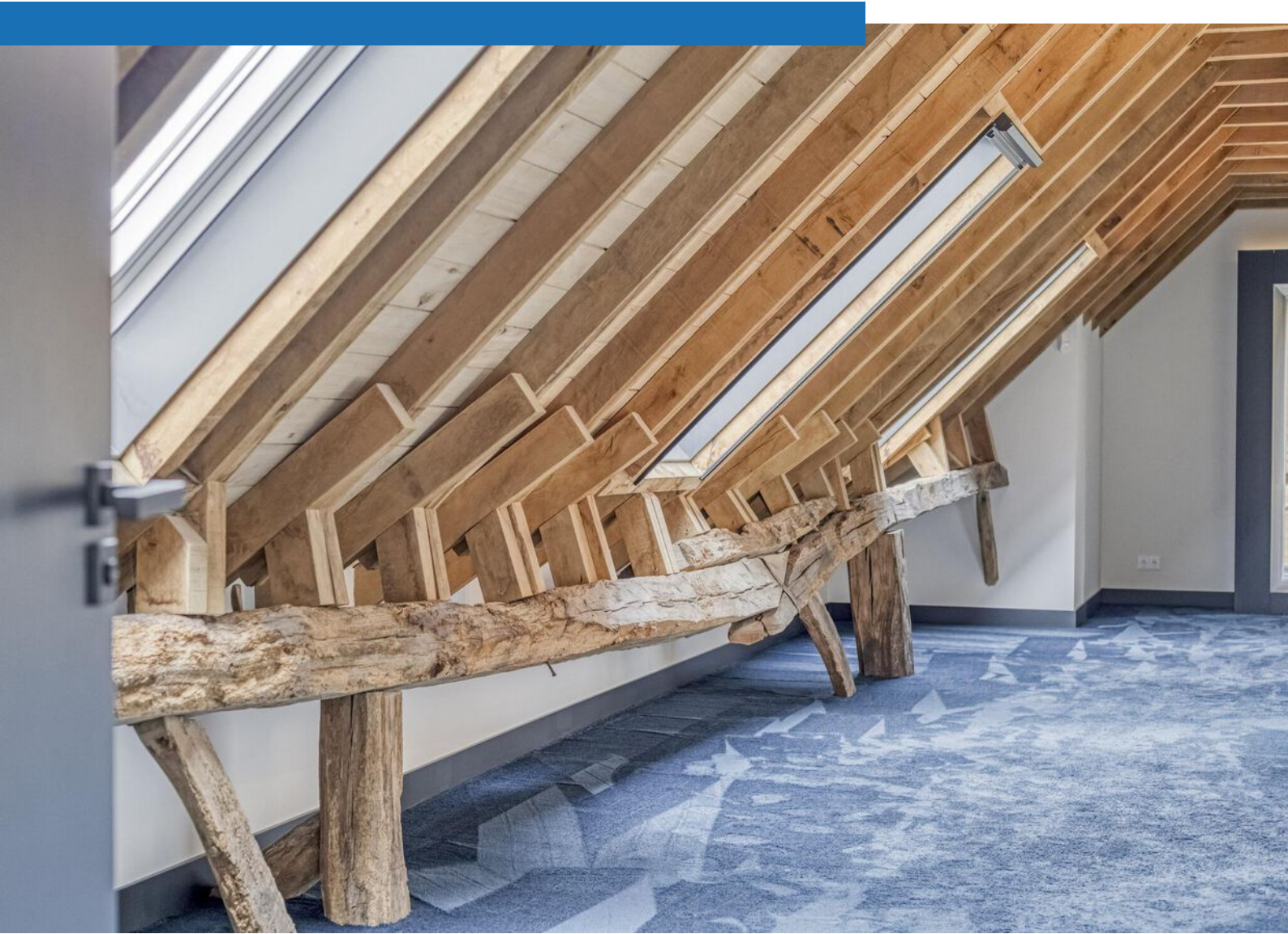




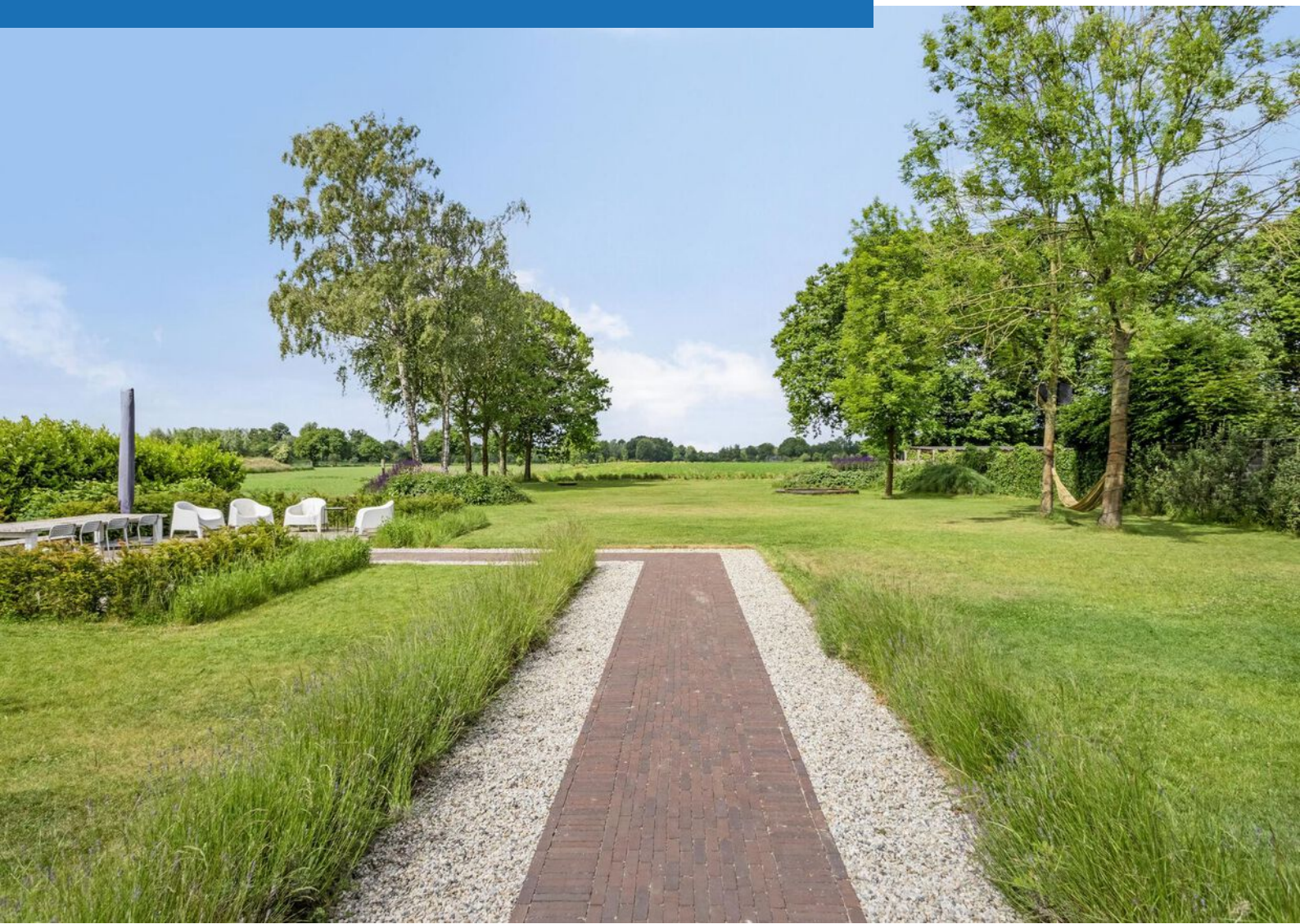


























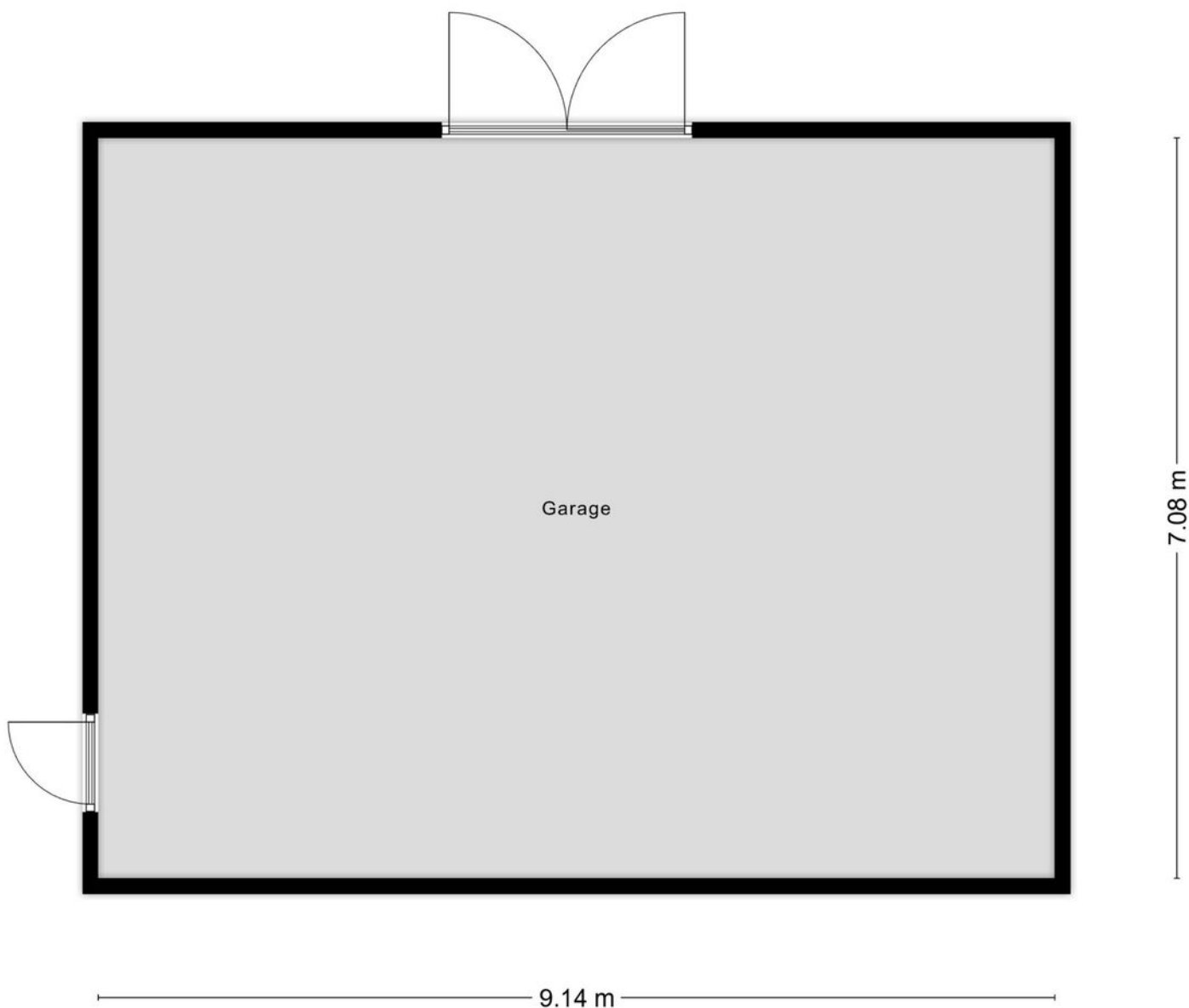
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Lieshout

Sectie L

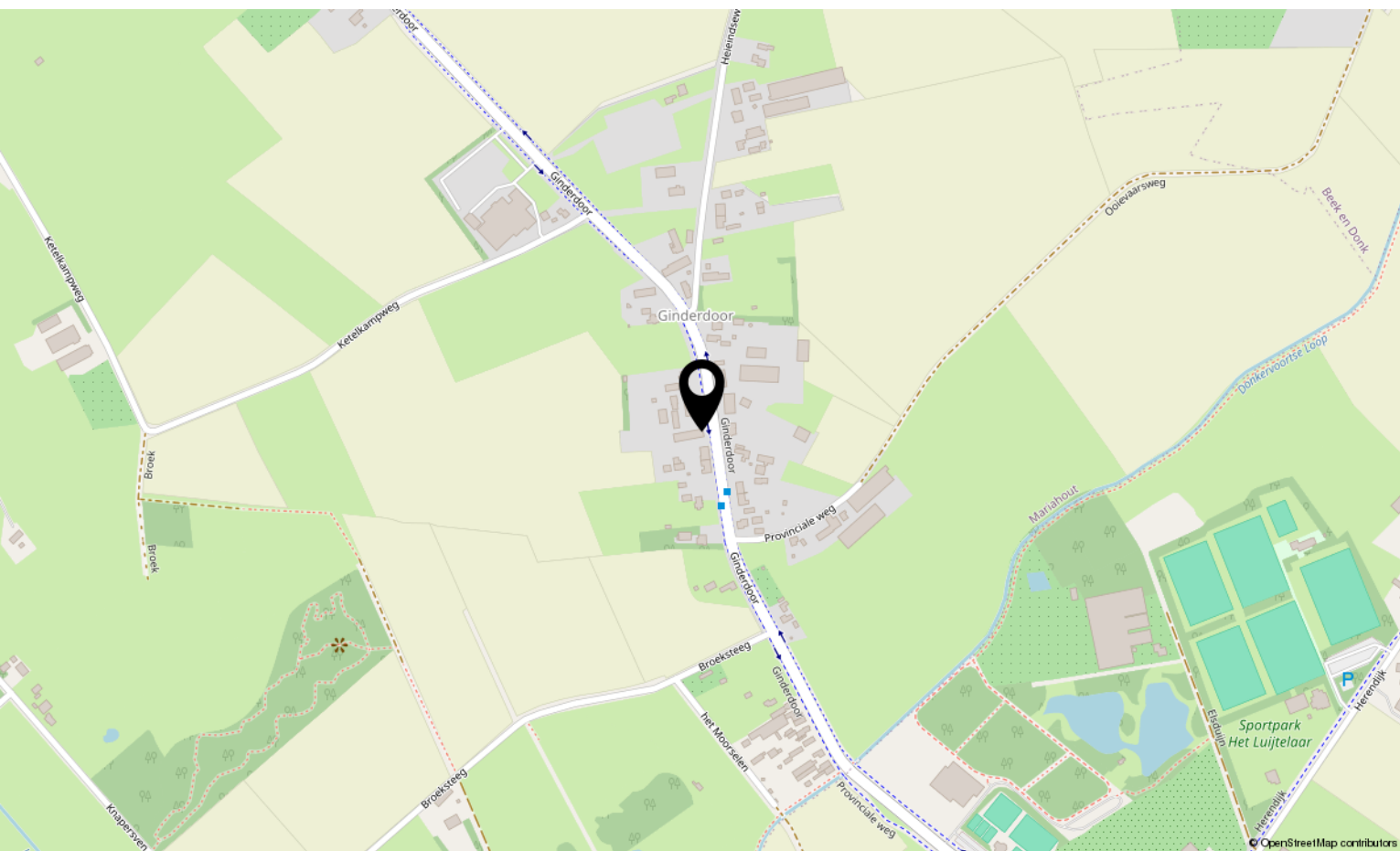
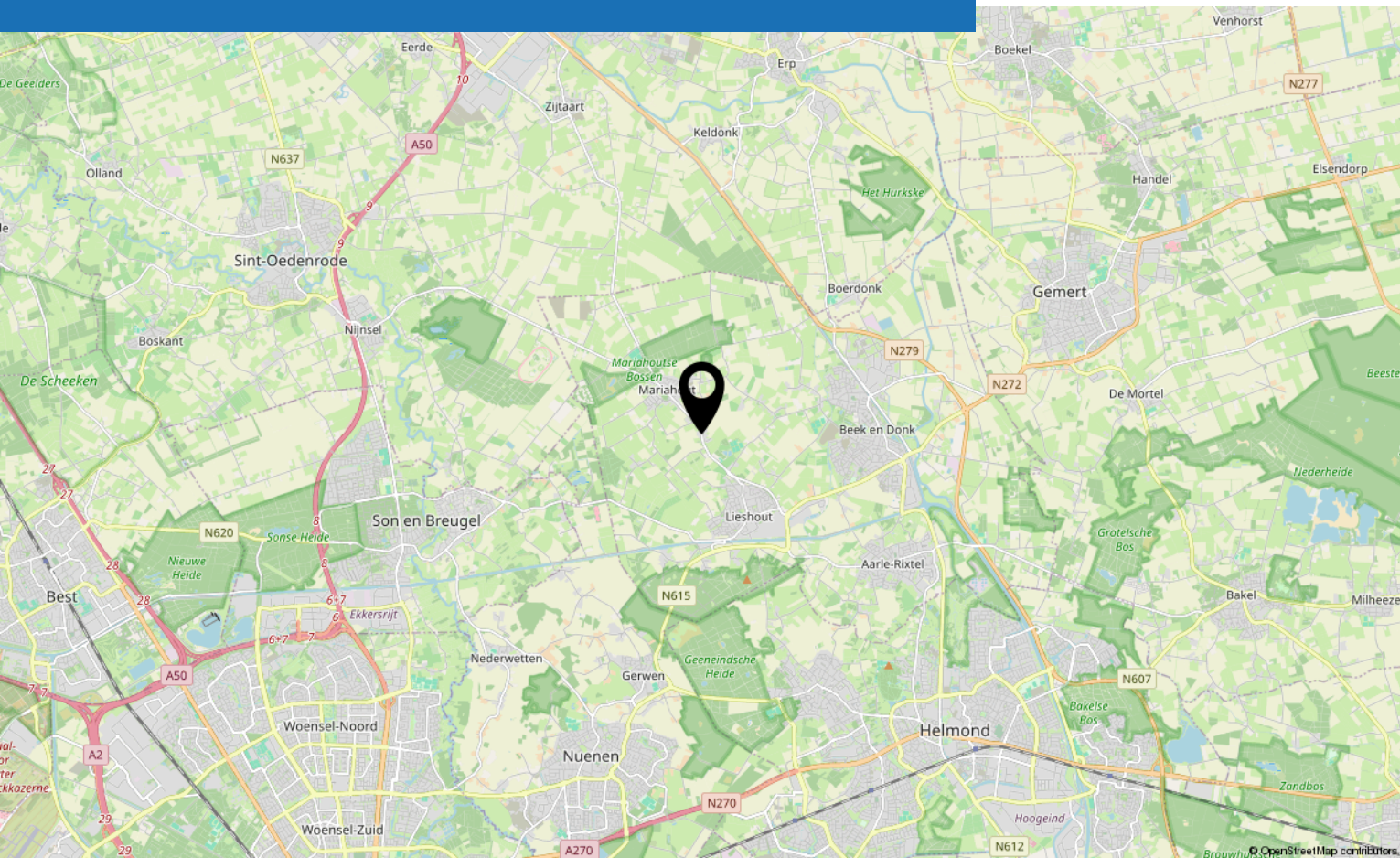
Perceel 476

kadaster

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op kaart



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Inbouwspots/dimmers	x		
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			x
Losse (hang)lampen			x
Rolgordijnen	x		
Lamellen	x		
Jaloezieen	x		
(Losse) horren/rolhorren	x		
Vloerbedekking	x		
(Gas)kachels	x		
Spiegelwanden	x		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	x		
Kookplaat	x		
Afzuigkap	x		
Oven	x		
Combi-oven/combimagnetron	x		
Koelkast	x		
Vriezer	x		
Vaatwasser	x		
Quooker	x		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet	x		
Toiletrolhouder	x		
Toiletborstel(houder)	x		
Fontein	x		
Douche (cabine/scherm)	x		
Wastafel	x		
Wastafelmeubel	x		
Toiletkast	x		
Badkamer Toilet	x		
Badkamer Toiletrolhouder	x		
Badkamer Toiletborstel(houder)	x		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	x		
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie	x		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	x		
Rookmelders	x		
(Klok)thermostaat	x		
Airconditioning	x		
2x warmtepomp vloer	x		
2x warmtepomp water	x		
Screens	x		
Zonwering buiten	x		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x		
Zonnepanelen	x		
Oplaadpunt elektrische auto	x		
Tuin			
Tuinaanleg/bestrating	x		
Beplanting	x		
Beregening en robotgrasmaaier	x		
Buitenverlichting	x		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	x		
Tuinhuis/buitenberging	x		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		x	
(Sier)hek	x		

Bekijk deze woning online!

webpace.yisual.com/ginderdoor37

Kort
mann
Vastgoed &
Makelaardij

Ginderdoor 37, Mariahout



Scan deze code
en bekijk de
woning op je
mobiel!





Interesse?

Neem contact met ons op!

Kortmann Vastgoed & Makelaardij

Vincent van goghstraat 46 5671 GZ Nuenen

040 240 54 34

Info@kortmann-makelaardij.nl

<https://www.kortmann-adviesgroep.nl>

**Kort
mann**
Vastgoed &
Makelaardij